

Số: 197 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trảng Bền, tỉnh Đồng

Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

Website: sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC năm 2025 đã được kiểm toán theo khoản 1 Điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

☒ BCTC riêng;

☐ BCTC hợp nhất;

☐ BCTC tổng hợp.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 20/3/2026 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng đã kiểm toán năm 2025;
- Văn bản giải trình số 196/SNZ-KT ngày 20/3/2026.

**TUO TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 196 /SNZ-KT
V/v Giải trình tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo
cáo tài chính riêng năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Email: contact@sonadezi.com.vn



2. Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

Stt	Nội dung	Năm 2025	Năm 2024	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	103.061.873.291	265.986.579.231	- 162.924.705.940	Giảm 61,25%
2	Giá vốn hàng bán	41.330.377.342	183.152.718.811	- 141.822.341.469	Giảm 77,43%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	61.731.495.949	82.833.860.420	- 21.102.364.471	Giảm 25,48%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	616.501.561.156	505.120.711.943	+ 111.380.849.213	Tăng 22,05%
5	Chi phí tài chính	37.565.978.036	2.803.835.943	+ 34.762.142.093	Tăng 1.239,81 %
6	Chi phí bán hàng	-	1.765.383.567	- 1.765.383.567	Giảm 100%
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	580.381.731.887	525.360.204.257	+ 55.021.527.630	Tăng 10,47%
8	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	576.303.792.197	515.323.295.337	+ 60.980.496.860	Tăng 11,83%

Lý do: Trong năm 2025 lợi nhuận sau thuế TNDN tăng so với năm 2024 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 61,25%, đồng thời giá vốn hàng bán có tốc độ giảm nhiều hơn tốc độ giảm của doanh thu giảm 77,43% (chủ yếu do ảnh hưởng của hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức) làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ chỉ giảm 25,48% so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 22,05% so với cùng kỳ là do doanh thu cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính tăng.

- Chi phí bán hàng giảm 100% so với cùng kỳ năm 2024.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 10,47% và làm lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 11,83% so với cùng kỳ.

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng. *od*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.

TỔNG GIÁM ĐỐC *xe*

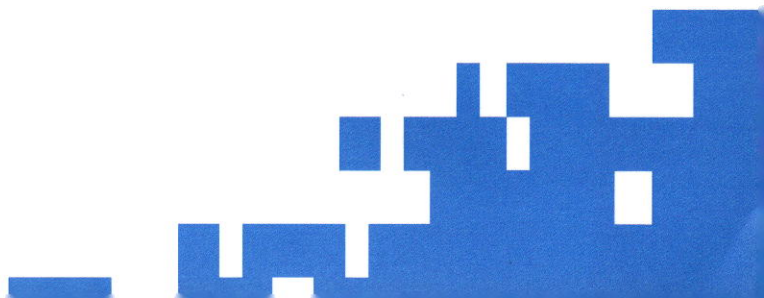


Trần Thanh Hải



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 43

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Số: 106/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Lục Thị Vân****Phó Tổng Giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1**Lê Việt Hà****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		175.220.430.172	456.382.195.819
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	38.090.467.888	36.640.724.352
1. Tiền	111		20.090.467.888	26.640.724.352
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.000.000.000	10.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		60.710.000.000	374.792.580.548
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	60.710.000.000	374.792.580.548
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		46.231.719.414	26.948.243.719
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	66.210.169.444	44.152.485.613
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.769.840.000	6.161.800.416
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	9.153.096.246	7.248.104.741
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(35.901.386.276)	(30.614.147.051)
IV. Hàng tồn kho	140		5.717.546.424	6.208.944.133
1. Hàng tồn kho	141		5.717.546.424	6.208.944.133
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.470.696.446	11.791.703.067
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		844.771.052	542.879.971
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.11	23.617.331.909	11.238.602.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	8.593.485	10.220.605

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.468.708.344.482	4.075.588.418.724
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		200.000.000	1.274.817.500
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	1.074.817.500
II. Tài sản cố định	220		4.492.732.244	5.664.347.280
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	3.558.840.244	4.072.527.836
Nguyên giá	222		14.336.035.582	13.824.106.450
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.777.195.338)	(9.751.578.614)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	933.892.000	1.591.819.444
Nguyên giá	228		7.790.907.770	7.705.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.857.015.770)	(6.114.088.326)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	243.265.254.279	53.245.908.349
1. Nguyên giá	231		372.963.182.580	176.313.467.983
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(129.697.928.301)	(123.067.559.634)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.865.829.942	2.067.220.408
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.865.829.942	2.067.220.408
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.905.833.944.650	3.697.900.696.846
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.690.924.462.517	1.690.924.462.517
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.174.702.849.783	1.929.321.849.783
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(108.941.532.000)	(71.493.779.804)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		313.050.583.367	315.435.428.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	313.050.583.367	315.435.428.341
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.643.928.774.654	4.531.970.614.543

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		97.302.794.956	65.848.565.042
I. Nợ ngắn hạn	310		49.211.011.236	27.758.053.810
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	17.554.336.232	4.061.056.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.491.987.511	338.750.635
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	6.446.787.796	6.405.738.113
4. Phải trả người lao động	314	4.12	7.123.760.000	4.295.865.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		455.497.951	248.599.740
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.318.189	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	4.061.108.279	1.351.524.852
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.862.445.000	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.14	8.208.770.278	11.056.518.810
II. Nợ dài hạn	330		48.091.783.720	38.090.511.232
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	48.091.783.720	38.090.511.232
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.546.625.979.698	4.466.122.049.501
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15	4.546.625.979.698	4.466.122.049.501
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		166.272.453.153	140.512.711.153
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		615.443.626.545	560.699.438.348
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		39.139.834.348	48.926.553.011
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		576.303.792.197	511.772.885.337
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.643.928.774.654	4.531.970.614.543

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốcLê Thị Bích Loan
Kế toán trưởngNguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

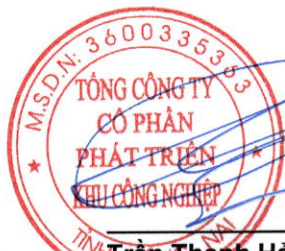
Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	103.061.873.291	265.986.579.231
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.061.873.291	265.986.579.231
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	41.330.377.342	183.152.718.811
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		61.731.495.949	82.833.860.420
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	616.501.561.156	505.120.711.943
6. Chi phí tài chính	22	5.4	37.565.978.036	2.803.835.943
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	2.822.772.603
7. Chi phí bán hàng	25		-	1.765.383.567
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	60.454.588.909	59.916.539.623
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		580.212.490.160	523.468.813.230
10. Thu nhập khác	31		179.241.727	1.909.774.414
11. Chi phí khác	32		10.000.000	18.383.387
12. Lợi nhuận khác	40		169.241.727	1.891.391.027
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		580.381.731.887	525.360.204.257
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	4.077.939.690	10.036.908.920
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		576.303.792.197	515.323.295.337

**Trần Thanh Hải**
Tổng Giám đốc**Lê Thị Bích Loan**
Kế toán trưởng**Nguyễn Thị Chung**
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		580.381.731.887	525.360.204.257
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	8.398.912.835	11.110.680.883
Các khoản dự phòng	03		44.597.436.421	6.142.497.690
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(90.139.005)	(128.452.208)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(616.411.422.151)	(506.054.233.468)
Chi phí lãi vay	06		-	2.822.772.603
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		16.876.519.987	39.253.469.757
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(38.849.119.718)	24.963.450.991
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		491.397.709	(326.046.661)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		33.048.410.300	(7.755.792.395)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.082.953.893	142.826.432.952
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(2.822.772.603)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.11	(7.442.228.000)	(14.494.206.947)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.020.000	61.390.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.208.690.532)	(10.321.901.419)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.993.736.361)	171.384.023.675
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(194.292.571.807)	(21.001.276.265)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.083.318.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(220.900.000.000)	(573.890.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		534.982.580.548	843.380.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(245.381.000.000)	(562.080.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		619.380.942.151	531.537.884.824
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		493.789.950.892	219.029.926.741

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	548.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(548.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(489.436.610.000)	(451.799.840.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(489.436.610.000)	(451.799.840.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		1.359.604.531	(61.385.889.584)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		36.640.724.352	97.898.161.728
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		90.139.005	128.452.208
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	38.090.467.888	36.640.724.352

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốcLê Thị Bích Loan
Kế toán trưởngNguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 10 năm 2025 để thay đổi địa chỉ trụ sở chính sau sáp nhập hành chính theo chủ trương của nhà nước.

Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 29 tháng 06 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 925/QĐ - SGDNH chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 3.765.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 70 (31/12/2024: 55).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch	Số 48, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Số 47, đường D9, khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	57,86%	57,86%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	52,75%	52,75%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)*Công ty con gián tiếp:*

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,22%	46,22%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	20,00%	20,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,84%	46,84%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	37,95%	37,95%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	42,00%	42,00%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Lô LK37-12B, khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	40,069%	-

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)*Công ty liên kết:*

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường	Đường số 6, Khu công nghiệp Hố Nai, phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	30,01%	30,01%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học	Số 1, Đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	39,72%	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	36,00%	36,00%
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1A cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	35,99%	52,29%

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 21 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị của quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 - 07 năm).

3.7. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho bất động sản như sau:

- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp 05 - 45 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 50 năm

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật; chi phí sửa chữa;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.11. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là các khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố chia cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Tổng Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ Tổng Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.7.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

- Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.15. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí khác,...).

3.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất: 0%
- Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác: 10%

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.17. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	95.608.336	12.741.221
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.994.859.552	26.627.983.131
Các khoản tương đương tiền (*)	18.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	38.090.467.888	36.640.724.352

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 03 tháng tại ngày 31/12/2025, lãi suất 4,20%/năm đến 4,50%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngày 31/12/2025, lãi suất từ 4,10%/năm đến 5,80%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.680.093.868.760	-	849.100.146.787	2.509.626.906.360	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	3.312.789.354.000	-	242.452.980.000	1.983.706.200.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	721.779.000.000	-	201.688.600.000	649.601.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	617.202.432.000	-	200.655.000.000	555.832.872.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	196.489.776.042	-	197.027.735.730	229.785.638.160	-
Cộng	1.690.924.462.517		-	1.690.924.462.517		-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.050.432.527.264	2.457.694.800.000	-	1.050.432.527.264	3.574.828.800.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	924.205.000.000	-	255.000.000.000	879.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	220.381.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	520.012.500.000	-	172.866.022.000	550.519.900.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	(27.383.710.000)	112.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	40.834.965.600	(8.233.734.000)	53.838.407.700	80.177.884.380	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	37.600.000.000	60.613.333.333	-	12.600.000.000	30.753.333.333	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	23.688.288.000	-	10.295.294.400	28.699.272.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.432.951.811	(*)	-	9.432.951.811	(*)	-
Cộng	2.174.702.849.783	(35.617.444.000)	1.929.321.849.783	1.929.321.849.783	-	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần						
Đầu tư Xây dựng						
Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)	72.516.189.000	(*)	(64.821.823.804)
Công ty Cổ phần Đô thị						
Amata Biên Hoà	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT						
319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(233.961.000)	20.250.000.000	(*)	(6.489.189.000)
Công ty Cổ phần						
Xây lắp 1 Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần						
Công trình Giao thông						
Đồng Nai	1.711.890.000	1.137.952.000	(573.938.000)	1.711.890.000	1.529.123.000	(182.767.000)
Cộng	149.148.164.350		(73.324.088.000)	149.148.164.350		(71.493.779.804)

Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

(*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	69.810.229	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	23.189.038.297	20.754.557.172
Công ty Cổ phần Tầm lược và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.682.057.661	11.835.121.970
Công ty TNHH Charm Ming Global Việt Nam	11.031.628.566	-
Các khách hàng khác (*)	18.237.634.691	11.562.806.471
Cộng	66.210.169.444	44.152.485.613

(*) Tại ngày 31/12/2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu lãi tiền gửi	380.459.000	-	3.356.579.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ đá Xuân Hòa	8.014.233.331	-	3.165.231.387	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	474.300.000	-
Phải thu khác	284.103.915	-	251.994.354	-
Cộng	9.153.096.246	-	7.248.104.741	-

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	46.268.616.697	10.367.230.421	41.619.186.512	11.005.039.461

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	22.235.613.901	3.812.313.501	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	19.820.710.279	4.535.164.165	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.043.333.125	2.494.089.231	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	11.209.270.952	2.642.357.046	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	10.989.669.671	4.060.827.689	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	10.589.205.281	3.827.518.250	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	46.268.616.697	10.367.230.421		41.619.186.512	11.005.039.461	

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	3.646.591.259	7.093.736.125	3.083.779.066	13.824.106.450
Mua trong năm	-	26.272.727	485.656.405	511.929.132
Tại ngày 31/12/2025	<u>3.646.591.259</u>	<u>7.120.008.852</u>	<u>3.569.435.471</u>	<u>14.336.035.582</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	3.646.591.259	3.305.294.583	2.799.692.772	9.751.578.614
Khấu hao trong năm	-	748.441.224	277.175.500	1.025.616.724
Tại ngày 31/12/2025	<u>3.646.591.259</u>	<u>4.053.735.807</u>	<u>3.076.868.272</u>	<u>10.777.195.338</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	-	3.788.441.542	284.086.294	4.072.527.836
Tại ngày 31/12/2025	<u>-</u>	<u>3.066.273.045</u>	<u>492.567.199</u>	<u>3.558.840.244</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.816.348.202 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	5.677.081.406	2.028.826.364	7.705.907.770
Mua trong năm	-	85.000.000	85.000.000
Tại ngày 31/12/2025	5.677.081.406	2.113.826.364	7.790.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	5.172.451.962	941.636.364	6.114.088.326
Khấu hao trong năm	504.629.444	238.298.000	742.927.444
Tại ngày 31/12/2025	5.677.081.406	1.179.934.364	6.857.015.770
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	504.629.444	1.087.190.000	1.591.819.444
Tại ngày 31/12/2025	-	933.892.000	933.892.000

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.057.081.406 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.772.827.803	198.911.738	-	115.971.739.541
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	60.540.640.180	30.465.846.542	-	91.006.486.722
Tòa nhà Sonadezi	-	165.984.956.317	-	165.984.956.317
Cộng	176.313.467.983	196.649.714.597	-	372.963.182.580
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	114.439.200.634	352.429.667	-	114.791.630.301
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	8.628.359.000	4.259.767.000	-	12.888.126.000
Tòa nhà Sonadezi	-	2.018.172.000	-	2.018.172.000
Cộng	123.067.559.634	6.630.368.667	-	129.697.928.301
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.333.627.169			1.180.109.240
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	51.912.281.180			78.118.360.722
Tòa nhà Sonadezi	-			163.966.784.317
Cộng	53.245.908.349			243.265.254.279

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 113.781.131.301 VND.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.9. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	308.874.805.304	310.810.618.802
Chi phí sửa chữa Khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.270.539.532	2.721.011.220
Công cụ dụng cụ	935.610.626	1.235.530.628
Chi phí khác	1.969.627.905	668.267.691
Cộng	313.050.583.367	315.435.428.341

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014, Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTD-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019, Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTD-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTD-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	13.164.969.225	13.164.969.225	2.080.688.495	2.080.688.495
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất Mỏ Nam bộ - MICCO	1.397.435.641	1.397.435.641	431.255.389	431.255.389
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	2.991.931.366	2.991.931.366	1.549.112.726	1.549.112.726
Cộng	17.554.336.232	17.554.336.232	4.061.056.610	4.061.056.610

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Số phát sinh VND		Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11.238.602.491		22.861.049.340		(10.482.319.922)	23.617.331.909	
	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND			Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	10.482.319.922	-	(10.482.319.922)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.184.634.071	4.077.939.690	(7.442.228.000)	-	-	820.345.761
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.105.118.050	4.501.128.474	(4.833.648.824)	-	-	772.597.700
Thuế tài nguyên	-	584.507.627	9.151.615.107	(6.756.185.788)	-	-	2.979.936.946
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.220.605	-	14.375.899.472	(14.374.272.352)	-	8.593.485	-
Thuế, phí và lệ phí khác	-	531.478.365	6.189.564.711	(4.847.135.687)	-	-	1.873.907.389
Cộng	10.220.605	6.405.738.113	48.778.467.376	(38.253.470.651)	(10.482.319.922)	8.593.485	6.446.787.796

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương năm 2025 còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.

4.13. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ bên liên quan	532.728.840	-
- Xem thêm Mục 6	3.347.676.587	300.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	-	899.232.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	180.702.852	152.292.852
Các khoản phải trả, phải nộp khác		
Cộng	4.061.108.279	1.351.524.852
Dài hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6 (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược từ bên liên quan	388.537.317	-
- Xem thêm Mục 6	14.103.246.403	4.490.511.232
Nhận ký quỹ, ký cược		
Cộng	48.091.783.720	38.090.511.232

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT.

4.14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	11.056.518.810	21.642.232.979
Trích lập trong năm	6.360.522.000	8.056.153.000
Tăng khác	13.204.640	61.390.000
Sử dụng trong năm	(9.221.475.172)	(10.321.901.419)
Hoàn nhập trong năm	-	(8.381.355.750)
Số dư cuối năm	8.208.770.278	11.056.518.810

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Vốn chủ sở hữu****4.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	3.765.000.000.000	(90.100.000)	117.972.591.153	519.381.220.261	4.402.263.711.414
Lãi trong năm trước	-	-	-	515.323.295.337	515.323.295.337
Chia cổ tức	-	-	-	(451.790.160.000)	(451.790.160.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	22.540.120.000	(22.540.120.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.505.743.000)	(4.505.743.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.550.410.000)	(3.550.410.000)
Hoàn nhập quỹ công tác xã hội cộng đồng	-	-	-	8.381.355.750	8.381.355.750
Tại ngày 01/01/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	140.512.711.153	560.699.438.348	4.466.122.049.501
Lãi trong năm nay	-	-	-	576.303.792.197	576.303.792.197
Chia cổ tức	-	-	-	(489.439.340.000)	(489.439.340.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	25.759.742.000	(25.759.742.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.360.522.000)	(6.360.522.000)
Tại ngày 31/12/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	166.272.453.153	615.443.626.545	4.546.625.979.698

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 96/NQ-SNZ-QTTH ngày 25 tháng 04 năm 2025.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	3.765.000.000.000	3.765.000.000.000

4.15.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

4.15.4. Cổ tức

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức năm 2024 (13%)	489.439.340.000	-
Cổ tức năm 2023 (12%)	-	451.790.160.000
Cộng	489.439.340.000	451.790.160.000

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 96/NQ-SNZ-QTTH ngày 25 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 13% vốn điều lệ.

4.16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	106.598,16	106.598,16
EUR	15,00	15,00

Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.368.000	9.368.000
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	540.000	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	45.535.915.257	222.946.380.592
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa	36.072.145.232	39.568.807.766
Doanh thu kinh doanh cho thuê tòa nhà Sonadezi	10.193.599.933	-
Doanh thu khác	11.260.212.869	3.471.390.873
Cộng	103.061.873.291	265.986.579.231
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	2.215.371.874	1.098.248.021

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	11.007.406.695	148.979.674.422
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	23.304.548.792	28.712.308.128
Giá vốn kinh doanh cho thuê tòa nhà Sonadezi	5.699.800.269	-
Giá vốn khác	1.318.621.586	5.460.736.261
Cộng	41.330.377.342	183.152.718.811

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	597.971.571.200	480.934.364.714
Lãi tiền gửi	18.439.850.951	24.036.550.572
Doanh thu tài chính khác	90.139.005	149.796.657
Cộng	616.501.561.156	505.120.711.943

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư	37.447.752.196	(1.014.660.537)
Chi phí tài chính khác	118.225.840	3.818.496.480
Cộng	37.565.978.036	2.803.835.943

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	33.018.034.937	30.527.605.085
Chi phí đồ dùng văn phòng	801.116.735	917.107.371
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.572.056.467	1.138.647.598
Thuế, phí và lệ phí	290.387.558	70.857.404
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.287.239.225	7.157.158.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.607.499.708	2.583.916.759
Chi phí khác bằng tiền	15.878.254.279	17.521.247.179
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	<i>3.224.452.500</i>	<i>4.299.270.000</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>12.653.801.779</i>	<i>13.221.977.179</i>
Cộng	60.454.588.909	59.916.539.623

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	33.018.034.937	30.527.605.085
Chi phí khấu hao	8.398.912.835	11.110.680.883
Chi phí dự phòng	5.287.239.225	7.157.158.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.054.971.177	10.151.570.161
Chi phí khác bằng tiền	41.212.477.935	180.931.520.844
Cộng	100.971.636.109	239.878.535.200

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	580.381.731.887	525.360.204.257
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	38.069.676.768	5.758.705.057
Trừ: Thu nhập miễn thuế	(598.061.710.205)	(480.934.364.714)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	20.389.698.450	50.184.544.600
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.077.939.690	10.036.908.920

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Thu nhập miễn thuế là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | Công ty con trực tiếp |
| 2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | Công ty con trực tiếp |
| 3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | Công ty con trực tiếp |
| 4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | Công ty con trực tiếp |
| 5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi | Công ty con trực tiếp |
| 6. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | Công ty con gián tiếp |
| 7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | Công ty con gián tiếp |
| 8. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | Công ty con gián tiếp |
| 9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | Công ty con gián tiếp |
| 10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận | Công ty con gián tiếp |
| 11. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | Công ty con gián tiếp |
| 12. Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa | Công ty con gián tiếp |
| 13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Công ty liên kết |
| 14. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | Công ty liên kết |
| 17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | Công ty liên kết |
| 18. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 19. Công ty TNHH Tiên Triết | Công ty có người liên quan của người quản lý |
| 20. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng | Nhân sự quản lý chủ chốt |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	27.605.116	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	16.178.483	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	21.076.630	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	4.950.000	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	69.810.229	-
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	10.133.213.321	47.366.836
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.716.332.112	-
Công ty TNHH Tiên Triết	885.543.054	1.931.983.939
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	379.409.338	101.337.720
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	50.471.400	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.10	13.164.969.225	2.080.688.495
Ký quỹ, ký cược - Xem thêm Mục 4.13:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	532.728.840	-
Dài hạn:		
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	388.537.317	-
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	33.600.000.000	33.600.000.000

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	746.062.638	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	447.292.340	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	369.538.555	378.357.098
Công ty TNHH Tiên Triết	305.798.341	301.991.541
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	207.427.664	240.466.263
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	139.252.336	177.433.119
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	2.215.371.874	1.098.248.021
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	171.769.108.256	4.824.881.966
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.789.130.235	20.822.084.490
Công ty TNHH Tiên Triết	3.336.239.845	5.043.684.375
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	849.269.362	137.574.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	483.507.411	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	37.410.000	14.720.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	14.100.000
Cộng	180.264.665.109	30.857.044.831
Chi hộ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	845.136.954	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	147.286.944.000	152.547.192.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	122.859.072.000	92.144.304.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	85.015.980.000	43.452.612.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	84.312.000.000	56.208.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	46.071.000.000	30.714.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	41.601.000.000	45.761.100.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	38.250.000.000	28.050.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.370.276.800	15.370.276.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	6.800.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.507.840.000	3.507.840.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.639.958.400	1.366.632.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.417.500.000	1.417.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	840.000.000	840.000.000
Cộng	597.971.571.200	479.379.456.800

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã chia:		
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	79.430.000	105.960.000

Cam kết bảo lãnh:

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 107.732.000.000 VND.

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.227.113.000	1.534.762.482
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 16/04/2024)	-	461.939.500
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.421.095.000	1.645.250.323
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.245.275.000	1.497.734.674
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.239.546.000	1.432.604.786
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.182.969.000	1.379.088.877
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	199.114.000	269.474.233
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	199.114.000	269.474.233
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	812.495.000	811.411.202
Cộng		7.526.721.000	9.301.740.310

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam


BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	1.018.735.000	764.161.088
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên	116.151.000	157.193.301
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên	116.151.000	157.193.301
Cộng		<u>1.251.037.000</u>	<u>1.078.547.690</u>

7. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.


Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc
Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026